



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Castellino

CUSTODE:

Avv. Valentina Bari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Leonardo Buonaguro

CF:BNGLRD87L25L219D

con studio in TORINO (TO) Via Berthollet 30

telefono: 011658898

email: leo.buonaguro@gmail.com

PEC: leonardo.buonaguro@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LUSERNA SAN GIOVANNI VIA BRIANZIA BALLELIO 4 per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta nel "Condominio Piazzetta" – entrostante a terreno distinto in C.T. con il Foglio 17, mappale 28, posto fra le coerenze generali: Via Brianza Ballesio, Via Generale Armando Diaz e proprietà Martina o aventi causa a 2 lati e, più precisamente, con accesso da Via Diaz n. 26 o da Via Ballesio n. 4 (sebbene sul Catasto sia riportato come civico il snc). La valutazione ha riguardato la nuda proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato di un immobile uso ABITAZIONE facente parte del fabbricato elevato a tre piani f.t. oltre porzione di piano mansardato e piano sotterraneo ad uso cantine ubicato nel Comune di Luserna San Giovanni. e composto da:

- piano primo (2° f.t.): alloggio composto da una camera, cucina, disimpegno e servizi, distinta con il numero "4";

Coerenze: Via Brianza Ballesio, Via Generale Armando Diaz, alloggio numero 5 del piano e vano scala;

- piano interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero "4";

Coerenze: Via Brianza Ballesio, cantina numero 8, corridoio comune e cantina numero 9;

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per ulteriori clausole riportate nel Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Alberto Occelli in data 04/04/1991, rep. 21239 registrato a Pinerolo (TO) il 22/04/1991 al n. 694 serie 1, che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l'immobile oggetto di procedura (vedasi allegato). L'unità immobiliare corrisponde ad un appartamento inserito in un edificio a corte presumibilmente realizzato a fine '800. composto da più unità immobiliare per livello, con scala comune e ballatoi per l'accesso alle singole unità verso il cortile. L'edificio, che si sviluppa intorno al cortiletto centrale comune, è realizzato in aderenza ad edifici coevi. Vi si accede dall'accesso pedonale e carraio posto in Via Brianza Ballesio n. 4 e da un passaggio secondario comune su Via Armando Diaz. L'edificio risulta realizzato con struttura portante in muratura in pietra e mattoni, dotato di orizzontamenti a volte, con copertura del tetto in lose di pietra su orditura in legno. Le facciate sono intonacate e l'edificio è stato oggetto di interventi di restauro a fine anni '80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 28 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIANZIA BALLELIO n. SNC, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/07/2014 Pratica n. TO0229696 in atti dal 04/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 182199.1/2014) dal Foglio 17, particella 274, sub. 27.

Coerenze: Alloggio: Via Brianza Ballesio, Via Generale Armando Diaz, alloggio numero 5 del piano e vano scala; cantina: Via Brianza Ballesio, cantina numero 8, corridoio comune e cantina numero 9

Alloggio composto da una camera, cucina, disimpegno e servizi, distinta con il numero "4" e vano ad uso cantina distinto con il numero "4". Non è stato possibile l'accesso a tale locale





per mancanza chiavi. Nulla può essere riferito nel merito dell'eventuale conformità edilizia/urbanistica e catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

A.1 appartamento.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 28 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via Ballesio SNC, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - piano primo (2° f.t.): alloggio composto da una camera, cucina, disimpegno e servizi, distinta con il numero "4"; Coerenze: Via Brianza Ballesio, Via Generale Armando Diaz, alloggio numero 5 del piano e vano scala; - piano interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero "4"; Coerenze: Via Brianza Ballesio, cantina numero 8, corridoio comune e cantina numero 9.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	44,29 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.500,00
Data di conclusione della relazione:	22/12/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

La Sig.ra Fenoglio Edi gode dell'usufrutto generale vitalizio in base a quanto riportato nell'Atto di Compravendita a Rogito Notaio Occelli Roberto del 06/04/2012 rep. 70860/40336, registrato a Pinerolo (TO) il 26/04/2012 al n. 1489 serie 1T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La cancellazione delle sopra citate formalità comporta un onere per le solo imposte pari a € 294,00 in misura fissa per i pignoramenti. La cancellazione delle altre formalità pregiudizievoli prevedono un costo composto dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione dell'ipoteca in quanto non è preliminarmente pronosticabile il valore di realizzo derivante dalla cessione del bene. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di



cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza. Ad ogni modo, si ritiene che l'importo sia almeno pari al minimo di € 294,00 per ciascuna formalità. Il totale complessivo è, pertanto, pari a circa € 3.000,00 per le sole imposte (escluse le spettanze del Professionista che verrà incaricato).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/04/2025 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 2143 di repertorio, iscritta il 08/05/2025 a Pinerolo (TO) ai nn. 3644/478, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.
Importo ipoteca: 82443,53.
Importo capitale: 100000

ipoteca **legale**, stipulata il 16/04/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 7330/11019 di repertorio, iscritta il 23/04/2019 a Pinerolo (TO) ai nn. 3395/424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione.

Importo ipoteca: 127.679,86.

Importo capitale: 255.359,72.

Si tratta di un'ipoteca amministrativa (formalmente non è assimilabile ad un'ipoteca legale)

ipoteca **legale**, stipulata il 21/11/2013 a firma di Equitalia Nord S.P.A. ai nn. 1346/11013 di repertorio, iscritta il 06/12/2013 a Pinerolo (TO) ai nn. 8201/812, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 91.814,07.

Importo capitale: 183.628,14.

La formalità è iscritta sui vecchi dati catastali del cespite immobiliare.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/07/2017 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 17815/2017 di repertorio, iscritta il 21/09/2017 a Pinerolo (TO) ai nn. 7077/931, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 41.116,62.

Importo capitale: 50.000,00

ipoteca **legale**, stipulata il 16/04/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 7331/11019 di repertorio, iscritta il 23/04/2019 a Pinerolo (TO) ai nn. 3394/423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione.

Importo ipoteca: 23.389,81.



Importo capitale: 46.779,62.

Si tratta di ipoteca amministrativa (non formalmente uguale a quella legale).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/11/2014 a firma di Giudice di Pace di Pinerolo (TO) ai nn. 1128/2014 di repertorio, iscritta il 19/05/2015 a Pinerolo (TO) ai nn. 3202/374, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 4.832,47.

Importo capitale: 8.000,00



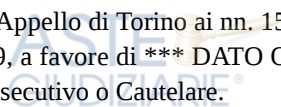
4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte Appello ai nn. 17976 di repertorio, trascritta il 16/09/2025 a Pinerolo (TO) ai nn. 7266/5855, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare



pignoramento, stipulata il 09/01/2021 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 15112 di repertorio, trascritta il 15/10/2021 a Pinerolo (TO) ai nn. 9070/7139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

In rettifica alla trascrizione del 02/02/2021 nn. 889/737.

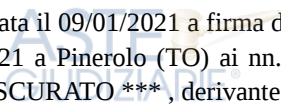


pignoramento, stipulata il 06/02/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 3414/2016 di repertorio, trascritta il 04/03/2016 a Pinerolo (TO) ai nn. 1247/942, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare



pignoramento, stipulata il 09/01/2021 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 15112 di repertorio, trascritta il 02/02/2021 a Pinerolo (TO) ai nn. 889/737, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

La formalità è dotata di rettifica trascritta il 15/10/2021 ai nn. 9070/7139.



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

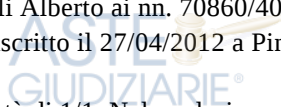


6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 06/04/2012), con atto stipulato il 06/04/2012 a firma di Notaio Ocelli Alberto ai nn. 70860/40336 di repertorio, registrato il 26/04/2012 a Pinerolo (TO) ai nn. 1489, trascritto il 27/04/2012 a Pinerolo (TO) ai nn. 3068/2504.

Il Sig. Rivoira è titolare della sola quota di nuda proprietà di 1/1. Nel medesimo Atto viene riferito come la Sig.ra Edi Fenoglio fosse titolare della quota di 1/1 dell'usufrutto generale vitalizio.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 14/11/1991 fino al 04/04/2007), con atto stipulato il 14/11/1991 a firma di Notaio Alberto Occelli ai nn. 22866 di repertorio, trascritto il 09/12/1991 a Pinerolo (TO) ai nn. 8628/6621

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 04/04/2007 fino al 06/04/2012), con atto stipulato il 04/04/2007 a firma di Ufficio del Registro di Pinerolo (TO) ai nn. 99/931 di repertorio, trascritto il 03/05/2007 a Pinerolo (TO) ai nn. 4257/2780.

Al Sig. Listino Michele l'immobile pervenne per la quota di 1/1 in forza di Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Pinerolo il 04/04/2007 ai nn. 99/931, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR. II. in data 03/05/2007 al n. 2780 dal Sig. Listino Gabriele nato a Serracapriola (FG) il 26/07/1929 e deceduto il 21/04/2006 per la quota di 1/1, con accettazione espressa di eredità trascritta il 27/04/2012 al n. 2503

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dell'edificio compendiate i locali oggetto di Procedura risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Dall'accesso agli atti sono emerse le pratiche sopra citate ed acquisite anche le varianti 4001/90 del 06/02/1990 e 4160/1991 del 03/06/1991 (che hanno, tuttavia, riguardato lavori al piano terreno su immobili non oggetto del presente elaborato).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **3684/87** e successive varianti, per lavori di risanamento e restauro fabbricato, presentata il 09/09/1987, rilasciata il 30/10/1987, agibilità del 28/05/1990 con il n. 6237 di protocollo.

Si segnala la denuncia di inizio lavori del 25/07/1988

Concessione Edilizia N. **3926/89**, per lavori di Variante in corso d'opera a Concessione n. 3684/87 del 30/10/1987 per lavori di risanamento e restauro fabbricato, presentata il 13/04/1989, rilasciata il 02/05/1989

Autorizzazione N. **39/89**, per lavori di tinteggiatura esterna del fabbricato urbano, presentata il 24/03/1989, rilasciata il 19/04/1989

Autorizzazione N. **28/1988**, per lavori di Manutenzione straordinaria al tetto del fabbricato urbano sito in Via Brianza Ballesio angolo Via Diaz, presentata il 24/03/1988, rilasciata il 05/04/1988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e non possiede i requisiti di cui alla Legge 178/2020 (edilizia convenzionata o agevolata).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato attuale, il sopralluogo ha evidenziato una

difformità edilizia/urbanistica dei locali al piano 1° rispetto all'ultimo elaborato progettuale depositato, dal momento che all'epoca risultava un'ulteriore camera annessa all'alloggio (ora facente apparentemente parte dell'attiguo immobile, sempre di proprietà dell'esecutato ma non oggetto del presente elaborato). L'accesso agli atti non ha consentito di risalire al faldone cartaceo relativo alla pratica di regolarizzazione di tale abuso, sebbene non se ne possa escludere in toto la presenza e l'ipotetico inserimento in un altro faldone per errore (cosa non del tutto infrequente nei piccoli comuni). Si rileva, comunque, che nell'ultimo atto di trasferimento non viene menzionata alcuna altra pratica edilizia oltre a quelle reperite. Per completezza d'indagine, va aggiunto che i disegni depositati al Catasto sono del 1991, compatibili con le ultime Varianti della pratica 3684/87, sebbene non si trovi un riscontro nei progetti della variante succitata che riporti tale assetto. Le Planimetrie allegata al Regolamento di Condominio parrebbero confermare questa variazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Solo in via cautelativa non essendo stato reperito fisicamente il faldone della variazione riscontrata rispetto all'ultimo stato assentito: €.1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUSERNA SAN GIOVANNI VIA BRIANZIA BALLELIO 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUSERNA SAN GIOVANNI VIA BRIANZIA BALLELIO 4 per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta nel "Condominio Piazzetta" – entrostante a terreno distinto in C.T. con il Foglio 17, mappale 28, posto fra le coerenze generali: Via Brianza Ballesio, Via Generale Armando Diaz e proprietà Martina o aventi causa a 2 lati e, più precisamente, con accesso da Via Diaz n. 26 o da Via Ballesio n. 4 (sebbene sul Catasto sia riportato come civico il snc). La valutazione ha riguardato la nuda proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato di un immobile uso ABITAZIONE facente parte del fabbricato elevato a tre piani f.t. oltre porzione di piano mansardato e piano sotterraneo ad uso cantine ubicato nel Comune di Luserna San Giovanni. e composto da:

- piano primo (2° f.t.): alloggio composto da una camera, cucina, disimpegno e servizi, distinta con il numero "4";

Coerenze: Via Brianza Ballesio, Via Generale Armando Diaz, alloggio numero 5 del piano e vano scala;

- piano interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero "4";

Coerenze: Via Brianza Ballesio, cantina numero 8, corridoio comune e cantina numero 9;

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da

ASTE GIUDIZIARIE®

ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per ulteriori clausole riportate nel Regolamento di Condominio a Rogito Notaio Alberto Occelli in data 04/04/1991, rep. 21239 registrato a Pinerolo (TO) il 22/04/1991 al n. 694 serie 1, che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l'immobile oggetto di procedura (vedasi allegato). L'unità immobiliare corrisponde ad un appartamento inserito in un edificio a corte presumibilmente realizzato a fine '800. composto da più unità immobiliare per livello, con scala comune e ballatoi per l'accesso alle singole unità verso il cortile. L'edificio, che si sviluppa intorno al cortiletto centrale comune, è realizzato in aderenza ad edifici coevi. Vi si accede dall'accesso pedonale e carraio posto in Via Brianza Ballesio n. 4 e da un passaggio secondario comune su Via Armando Diaz. L'edificio risulta realizzato con struttura portante in muratura in pietra e mattoni, dotato di orizzontamenti a volte, con copertura del tetto in lose di pietra su orditura in legno. Le facciate sono intonacate e l'edificio è stato oggetto di interventi di restauro a fine anni '80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 28 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIANZIA BALLELIO n. SNC, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/07/2014 Pratica n. TO0229696 in atti dal 04/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 182199.1/2014) dal Foglio 17, particella 274, sub. 27.

Coerenze: Alloggio: Via Brianza Ballesio, Via Generale Armando Diaz, alloggio numero 5 del piano e vano scala; cantina: Via Brianza Ballesio, cantina numero 8, corridoio comune e cantina numero 9

Alloggio composto da una camera, cucina, disimpegno e servizi, distinta con il numero "4" e vano ad uso cantina distinto con il numero "4". Non è stato possibile l'accesso a tale locale per mancanza chiavi. Nulla può essere riferito nel merito dell'eventuale conformità edilizia/urbanistica e catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:
esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

tecnico incaricato: Leonardo Buonaguro

Pagina 9 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media



mediocre

mediocre

mediocre

mediocre

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità oggetto della Procedura sono ubicate nel Comune di Luserna San Giovanni (TO), comune di circa 7000 abitanti della città metropolitana di Torino, localizzato nel Piemonte occidentale in Val Pellice e precisamente in un piccolo tratto, a volte chiamato Val di Luserna, che si trova quasi alla confluenza tra i torrenti Pellice, Luserna e Angrogna. Il fabbricato non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso e la sua datazione è circa la metà dell'800. Il comparto di ubicazione è caratterizzato generalmente da edilizia residenziale e montana. Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona è generalmente scarso.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



ACCESSORI:

appartamento.



Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 28 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via Ballesio SNC, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - piano primo (2° f.t.): alloggio composto da una camera, cucina, disimpegno e servizi, distinta con il numero "4"; Coerenze: Via Brianza Ballesio, Via Generale Armando Diaz, alloggio numero 5 del piano e vano scala; - piano interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero "4"; Coerenze: Via Brianza Ballesio, cantina numero 8, corridoio comune e cantina numero 9.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ALLOGGIO	42,00	x	100 %	=	42,00
BALCONE	2,25	x	35 %	=	0,79
CANTINA	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	50,25				44,29

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già avvenute e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa avente lo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero l'ipotetico valore motivando logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che generalmente intervengono nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e mediante l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e lo stato di degrado dei fabbricati, lo scrivente ha individuato di seguito i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale delle unità. Fermo restando quanto sopra, agli immobili viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato pari a € 12.000,00 (nuda proprietà).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

24.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione effettuata dal Professionista fa riferimento alla normativa corrente in materia di quantificazione dei metri quadri, oltre che ai parametri suesposti. Inoltre, lo scrivente ha fatto uso dei principali indicatori per individuare il più opportuno valore a metro quadro per il lotto in esame. Il valore commerciale dell'immobile viene, pertanto, così ottenuto:

44,00 mq x 550,00 €/mq = € 24.000,00

In considerazione dell'età dell'usufruttuaria (anni 64), si è effettuato il calcolo per la determinazione del valore della nuda proprietà che è pari a € 12.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Luserna San Giovanni, agenzie: Torino-Luserna San Giovanni, osservatori del mercato immobiliare indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, ecc.), Camera di Commercio di Torino, Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	44,29	24.000,00	12.000,00
				24.000,00 €	12.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

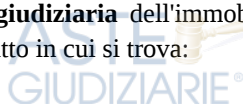
€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 10.500,00



data 22/12/2025

il tecnico incaricato
Leonardo Buonaguro

